

CERTIFICAT

EXPEDIENT NÚM.	ÒRGAN COL·LEGIAT	DATA DE LA SESSIÓ
11053/2023	JUNTA DE GOVERN LOCAL	04/10/2023

ARÁNZAZU SORLÍ PONS, EN QUALITAT DE SECRETÀRIA D'AQUEST ÒRGAN, CERTIFICO:

Que en la sessió celebrada en la data a dalt indicada es va adoptar el següent acord:

PLANEJAMENT. EXPEDIENT 11053/2023. PLA ESPECIAL PER A LA REGULACIÓ DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC I DE DETERMINATS ESTABLIMENTS DESTINATS A ALLOTJAMENT TEMPORAL. SUSPENSIO HUTS.

Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment
-----------	--

RESOLUCIÓ

I.- Consta integrat a l'expedient informe de l'Arquitecte municipal d'aquest Ajuntament de data 29/09/2023, amb el següent contingut literal:

"ANTECEDENTS

El Pla Estratègic de municipi 2020-2030 va ser aprovat en sessió plenària de maig de 2019. Un dels objectius estratègic del Pla (O.E.14) consisteix en desenvolupar un model turístic sostenible des del punt de vista medi ambiental i econòmic que aprofiti la diversitat del municipi. En matèria d'habitatge, les accions A.E.11 i A.E.78 plantegen implementar polítiques socials i urbanístiques per facilitar el dret a l'habitatge als col·lectius amb necessitats especials i a les persones en situació d'urgència social i dissenyar i aplicar un Pla d'Habitatge per a joves i gent gran.

L'habitatge d'ús turístic ha estat present al municipi de Mont-roig, principalment de la costa, des de l'aparició del turisme com a sector econòmic de pes en el nostre territori. Un fenomen que fins recentment havia estat contemplat com una extensió de la lògica de la segona residència.

En els darrers anys i amb la irrupció de les plataformes digitals de comercialització, com és el cas d'Airbnb cap a 2008, el lloguer temporal d'habitatge per a ús turístic (HUTs) ha suposat una nova modalitat d'allotjament turístic i alhora una autèntica revolució pel mercat de l'habitatge de lloguer residencial permanent. És un supòsit nou, que va més enllà de l'ús d'habitatge tradicional (temporal o permanent).

El HUT és un habitatge cedit pel seu propietari, directament o indirecta, a tercers, de forma reiterada i a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata



disponibilitat i amb les característiques establertes en el Decret 75 /2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya. Es considera estada de temporada tota ocupació de l'habitatge per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies. Aquest nou ús de l'habitatge és en realitat una activitat econòmica d'allotjament turístic alternatiu a l'hotel. No està regulat per la Llei d'Arrendaments Urbans i de fet la renda/dia no és comparable al mercat de l'habitatge en lloguer sinó, en tot cas, a la resta d'oferta d'allotjament turístic (preu/habitació d'hotel, hotel apartament, alberg, etc.). La irrupció dels HUTs ha incentivat a molts propietaris d'habitatges a ciutats, arreu del món, a refugiar-se en el lloguer turístic enfront al lloguer tradicional residencial de llarga durada, motivats per un ventall divers de situacions locals. No cal dir que, en municipis turístics com Mont-roig del Camp, el sistema d'explotació de lloguer vacacional, HUTs és clarament més rendible que el model de lloguer tradicional.

Es tracta de béns d'inversió i alhora d'una activitat econòmica que demana una gestió intensiva i constant. La rotació i el nivell d'ocupació seran determinants en la rendibilitat d'aquest tipus d'allotjament.... Aquesta característica fa que es tracti d'un mercat en constant expansió i evolució que caldrà estudiar, entendre i regular.

Concretament al nostre municipi hi havia a 31 de juliol d'aquest any, 2.968 habitatges d'ús turístics donats d'alta distribuïts per la totalitat del terme municipal amb màxima concentració al nucli de Miami Platja on n'hi ha 1.962 però també en sòl no urbanitzable on ja n'hi ha 40 i, fins i tot en àmbits de sòl urbà no consolidat. Es tramiten anualment més de 250 expedients de HUT, això suposa un increment salvatge del nombre d'habitatges que es destinen aquest model de negoci i que, per tant, es retiren o no s'incorporen al mercat de lloguer tradicional

Davant de l'aparició d'aquest nou fenomen, molts governs locals estan desplegant estudis, polítiques i accions per comprendre el seu abast, per posar-hi ordre i per gestionar-ho amb una certa anticipació i trobar els mecanismes per evitar l'aparició de possibles conflictes entre usos i usuaris. Així com els efectes nocius sobre el mercat de l'habitatge de lloguer d'ús residencial tradicional.

L'Ajuntament de Mont-roig del Camp veu la necessitat de regular urbanísticament aquest fenomen i per aquest motiu es cal tramitar l'instrument de planejament urbanístic derivat (PE) o modificació de planejament urbanístic general (POUM) destinada a la regulació dels habitatges d'ús turístic i de determinats establiments destinats a allotjament temporal.

Serà però necessari un treball previ per estudiar la incidència que l'habitatge d'ús turístic (HUT) i la llar compartida al municipi que haurà d'incloure:

- La caracterització de la marca turística del municipi.
- La caracterització del fenomen HUT a Mont-roig del Camp (demanda i oferta).
- El mercat de lloguer d'habitatge d'ús residencial tradicional, les seves dinàmiques, larelació entre ambdós usos – residencial tradicional i turístic – en el mateix mercat.
- La detecció de conflictes entre usos i usuaris.
- L'impacte en el preu i en la seva localització a la ciutat de Girona.



2. Una justificació addicional per a suspendre els HUT's és la tramitació que s'està duent a terme per tal d'aprovar el Pla Local d'Habitatge.

FONAMENTS DE DRET

- El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Mont-roig del Camp va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en data 30 de novembre de 2006, i es va publicar al DOGC núm. 4869, de data 25 d'abril de 2007.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer
- DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme

CONCLUSIONS:

És per això que es recomana SUSPENDRE, les comunicacions prèvies d'inici de les activitats d'habitatge d'ús turístic i de llar compartida, definits respectivament als articles 50bis i 50 quater de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, en tot el terme municipal, així com la tramitació de llicències d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, de conformitat amb l'article 73.1 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer,

Per tal de determinar gràficament l'ÀMBIT DE LA SUSPENSIO, adjunt a aquest informe s'inclou un plànol de la seva delimitació que coincideix amb la totalitat del terme municipal de Mont-roig del Camp.

D'altra banda l'article 8.5.a.1r) del TRLUC indica que a més del plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, caldrà concretar el termini de suspensió i l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenden.

Pel que fa al TERMINI DE SUSPENSIO DE TRAMITACIONS I LLICÈNCIES, l'article 74 del mateix TRLUC estableix que els efectes de la suspensió de tramitacions i de llicències per a àmbits determinats no poden durar més d'un any en el cas regulat per l'apartat 1 de l'article 73.

Per la seva banda, l'article 103 del Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC), aprovat pel Decret 305 /2006, de 18 de juliol, estableix quina serà la durada màxima de la suspensió potestativa en el supòsit que, es produeix l'acord d'aprovació inicial, d'una modificació del planejament o elaboració del corresponent instrument que derivi d'aquet estudi.

En compliment de la legalitat vigent, el termini de suspensió de tramitacions i llicències serà d'un any.

L'Article 104 del RLUC fa referència a la suspensió de procediments iniciats de tramitació d'instruments urbanístics o d'atorgament de llicències., en aquest sentit Caldrà excloure d'aquesta moratòria els procediments iniciats amb anterioritat a la publicació dels acords de suspensió previstos en l'article 71 de la Llei d'urbanisme.



Un cop exhaurits els efectes de l'acord de suspensió, no se'n pot adoptar cap de nou, per al mateix àmbit i per a idèntica finalitat, fins que no hauran transcorregut tres anys des de la data d'exhauriment dels efectes.

Finalment cal indicar que, d'acord amb l'article 102.4 del RLUC, mentre estigui suspesa la tramitació de llicències i procediments d'acord amb l'article 73.2 del TRLUC, com és aquest cas, es poden tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat..”

II.- D'altra banda, en relació a aquest expedient i a la vista dels informes anteriors, el Cap d'Urbanisme han emès el següent informe, que s'incorpora al present expedient:

“INFORME JURÍDIC URBANÍSTIC

Vist l'informe tècnic realitzat per l'Arquitecte municipal, de Mont-roig del Camp de data 29/09 /2023 en relació a la sol·licitud per a que s'estableixi algun tipus de marc normatiu que reguli la implantació dels habitatges d'ús turístic, de forma harmònica i integrada amb el teixit veïnal i sense produir molèsties als residents, i que permeti alhora garantir i protegir els drets de tota la ciutadania en matèria d'accés a l'habitatge reconeguts per la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Es realitza el següent informe jurídic urbanístic per proposar la suspensió d'atorgament de les llicències, les declaracions responsables i les comunicacions prèvies d'edificació, reforma i rehabilitació de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals destinades a habitatges d'ús turístic de llar compartida, en totes les zones del terme municipal que admetin l'ús residencial, així com la tramitació de llicències d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, amb la finalitat d'elaborar o reformar l'instrument de planejament urbanístic que pertorqui.

Motivació de la suspensió de llicències i altres títols administratius habilitants

Proposar els termes i els àmbits territorials, que haurien de ser objecte de suspensió de llicències i altres títols administratius habilitants d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent, en relació a l'ús i implantació d'habitatges d'ús turístic i de les llars compartides, al terme municipal de Mont-roig del Camp.

Objectius

Estudiar-ne la formació o reforma de l'instrument urbanístic (Pla Especial) que determini les condicions urbanístiques d'emplaçament, d'intensitat d'usos, d'accés a l'edifici, distàncies mínimes entre els mateixos usos i/o d'altres determinacions que es considerin.



La principal voluntat és garantir el dret a l'habitatge, el descans, la intimitat, el benestar del veïnat i la qualitat de l'espai urbà de Mont-roig del Camp.

Antecedents

En els darrers anys han proliferat al nostre municipi, a l'igual que a la resta de Catalunya, els anomenats habitatges d'ús turístic (en acrònim HUT) i de les llars compartides.

La implantació d'aquesta modalitat d'oferta turística d'evolució expansiva i sense control que s'està produint d'un temps a aquesta part va en detriment de l'ús residencial propi de l' habitatge habitual.

Finalitat

Procedir a elaborar els estudis previs necessaris per a l'anàlisi de l'impacte de l'activitat destinada a HUT i de les llars compartides, per tal d'elaborar l'instrument de planejament urbanístic (Pla Especial) necessari per regular adequadament la seva implantació al municipi.

Amb els estudis previs es pretén obtenir un document tècnic que permeti avaluar i diagnosticar l' oferta existent d'HUT i de les llars compartides, l'impacte econòmic i social que té sobre el dret a l' accés de l'habitatge, l'ocupació de l'espai públic, la mobilitat, la diversitat d'usos, la producció i gestió de residus, etc.

La necessitat d'establir regulacions mitjançant la figura urbanística adequada (Pla Especial) que estableixi limitacions percentuals per blocs i zones per tal que no es creïn guetos o zones amb una situació encoberta d'apartaments turístics/apart-hotels sota el paraigua de l' ús d'habitatges.

Per tal de resoldre la problemàtica generada pels HUT i de les llars compartides, els estudis previs es fonamentaran, entre d'altres, en els següents termes.

- L'augment de l'oferta i demanda d'habitatges d'ús turístic en tot el territori.
- La pressió sobre els residents en habitatges propers que pot afectar la normal convivència i el seu benestar per la presència elevada i canviant dels que ocupen els HUT i les llars compartides.
- L'increment de producció de residus que comporta l'ocupació dels HUT i de les llars compartides que s'assimila més a la producció d'un establiment hotel·ler, que no pas a un ús residencial plurifamiliar.
- Evitar les possibles conseqüències negatives que un inadequat desenvolupament d'aquest tipus d' activitat es poden produir en termes de seguretat ciutadana, convivència social o de salut pública.
- La intensitat de l'oferta d'HUT i de llars compartides, la relació de places ofertades, la saturació de l' espai públic i la morfologia urbana o l'especialització preferent de l'àmbit.
- La pèrdua d'habitatges per residents habituals front l'augment que pot suposar l'increment d'HUT pendents de la pertinent autorització administrativa.



-El risc que un edifici d'habitatges es destini en una proporció elevada a HUT i/o llars compartes i no pas per habitatge habitual.

-La incidència en el preu d'accés a l'habitatge

Naturalesa dels habitatges d'ús turístic i de les llars compartides.

En l'article 3.1 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, es defineix l'habitatge d'ús turístic com l'habitatge l'ús del qual els propietaris, amb l'autorització de l'administració competent, cedeixen a tercers en condicions d'immediata disponibilitat per a una estada de temporada, en règim de lloguer o sota qualsevol altra forma que impliqui contraprestació econòmica. Els cessionaris no poden convertir l'habitatge en llur domicili principal ni secundari.

De manera semblant són definits els habitatges turístics en el DECRET 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya. El seu títol II tracta de la regulació dels habitatges d'ús turístic: la seva capacitat màxima no pot excedir de 15 places per tal de compatibilitzar l'activitat d'allotjament turístic amb la convivència veïnal, el dret al descans i la prestació d'un servei de qualitat i elimina referències al compliment d'altres normatives.

La regulació dels habitatges d'ús turístic i de les llars compartides es la següent:

*Habitatge d'ús turístic

L'article Article 221-1 Definicions i àmbit d'aplicació

- 1 Té la consideració d'habitatge d'ús turístic l'habitatge que és cedit pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica per a una estada de temporada i en condicions de disponibilitat immediata.
- 2 Es considera estada de temporada tota ocupació de l'habitatge per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies.
- 3 Els habitatges d'ús turístic se cedeixen sencers, i no se'n permet la cessió per estances.
- 4 No es poden cedir habitatges que no estiguin degudament habilitats. En cas que la persona propietària d'un immoble tingui coneixement d'una activitat clandestina, té el deure de comunicar-ho a l'Administració competent, així com d'emprendre les accions civils corresponents destinades al cessament efectiu de l'activitat turística.
- 5 La destinació d'un habitatge d'ús turístic ha de ser compatible amb la regulació dels usos del sector on estigui situat i amb la normativa civil que li sigui aplicable.

Article 221-2

Requisits i serveis de l'activitat

- 1 Els habitatges no poden ser ocupats amb més places de les indicades a la cèdula d'habitabilitat i, en qualsevol cas, la seva capacitat màxima no pot excedir de 15 places.



- 2 Els habitatges han d'estar suficientment moblats i dotats dels aparells i dels estris necessaris per ser ocupats immediatament, amb la finalitat de prestar un servei d'allotjament correcte en relació amb la totalitat de places que disposin, i tot en perfecte estat d'higiene.
- 3 El propietari o propietària de l'habitatge, o la persona gestora en qui delegui, ha de facilitar a les persones usuàries i als veïns el telèfon per atendre i resoldre de manera immediata consultes i incidències relatives a l'activitat d'habitatge d'ús turístic.
- 4 El propietari o la propietària, o la persona gestora en qui delegui, ha de garantir un servei d'assistència i manteniment de l'habitatge.
- 5 El propietari o la propietària de l'habitatge, o la persona gestora en qui delegui, ha de lliurar a les persones usuàries un document que reculli les normes de convivència acordades per la comunitat de propietaris on s'integra l'habitatge, si n'hi ha. Aquest document ha d'estar redactat, com a mínim, en els idiomes següents: català, castellà, anglès i francès.

En cas que la persona usuària d'un habitatge d'ús turístic atempti contra les regles bàsiques de la convivència o incompleixi ordenances municipals dictades a aquest efecte, la persona titular de la propietat, o la persona gestora de l'habitatge d'ús turístic, ha de requerir a la persona cessionària que abandoni l'habitatge immediatament.

- 6 Els habitatges d'ús turístic han d'exhibir en un lloc visible i fàcilment localitzable per a les persones usuàries la comunicació del NIRTC, la seva capacitat màxima i el telèfon del servei d'assistència i manteniment. Aquells que encara no disposin del NIRTC, transitòriament, han de suplir-ne l'exhibició amb la comunicació del número provisional al qual es fa referència a l'article 121-1.2 d'aquest Decret.
- 7 Els requisits turístics mínims consten a l'annex 6 d'aquest Decret.

*Llar compartida (Article 241-1 - Article 241-3)

Article 241-1 Definició i àmbit d'aplicació

- 1 Té la consideració de llar compartida l'allotjament turístic que és l'habitatge principal i residència efectiva de la persona titular i que es comparteix com a servei d'allotjament amb terceres persones a canvi de contraprestació econòmica i per a una estada de temporada.

La persona titular ha de residir en l'habitatge mentre dura l'estada.

- 2 Es considera estada de temporada tota ocupació de l'habitatge per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies.
- 3 No es pot compartir l'habitatge que no estigui degudament habilitat. En cas que la persona propietària d'un immoble tingui el coneixement d'alguna activitat clandestina, té el deure de comunicar-ho a l'Administració competent, així com d'emprendre les accions civils corresponents destinades al cessament efectiu de l'activitat turística.
- 4 La destinació d'una llar compartida ha de ser compatible amb la regulació dels usos del sector on estigui situat i amb la normativa civil que li sigui aplicable.

Article 241-2 Titular de l'activitat



1. La persona titular de l'activitat és la propietària o la persona que aquesta autoritzi expressament, sempre que compleixi les mateixes condicions d'empadronament i residència efectiva exigides a les persones propietàries.
2. El document d'autorització de la persona propietària s'ha d'aportar en el tràmit d'habilitació per a l'inici de l'activitat.
3. En el cas de revocar l'autorització, la persona propietària ha de posar-ho en coneixement de l'Administració municipal.

Article 241-3 Requisits mínims

- 1 Les llars s'han de compartir en condicions de disponibilitat immediata, han d'estar suficientment moblades i dotades dels aparells i dels estris necessaris amb la finalitat de prestar un servei d'allotjament correcte en relació amb la totalitat de places que disposin, i tot en perfecte estat d'higiene.
- 2 Les llars no es poden ocupar amb més places de les que indiqui la cèdula d'habitabilitat i, en qualsevol cas, la capacitat màxima de places per persones usuàries turístiques és de 4 en total.
- 3 Les persones usuàries s'allotgen en habitacions. Se'ls ha de garantir l'ús privat i hauran d'estar independitzades mitjançant una porta. No és possible destinar les sales d'estar a dormitori.
- 4 Les llars han d'exhibir en un lloc visible i fàcilment identificable per a les persones usuàries la comunicació del NIRTC i la capacitat màxima d'usuaris admesos. També han d'indicar el NIRTC en la seva publicitat.

Les llars que encara no disposin del NIRTC, transitòriament, han de suplir-ne l'exhibició amb la comunicació del número provisional al qual es fa referència a l'article 121-1.2 d'aquest Decret.

5. La persona titular de la llar compartida ha de facilitar a les persones usuàries un número de telèfon per a atendre i resoldre de manera immediata consultes i incidències relatives a l'activitat. Aquest número també ha d'estar a disposició de la comunitat de propietaris, veïns i administracions turístiques a fi de poder comunicar incidències que es puguin produir i els afectin.

6 Els requisits turístics mínims consten en l'annex 8 d'aquest Decret.

Els Annex d'Activitats econòmiques exercides en un establiment sotmeses al règim d'intervenció de la LLEI 18/2020, del 28 de desembre, de facilitació de l'activitat econòmica, exclou els habitatges turístics dins la classificació del Grup I (Hosteleria), epígraf 55 (serveis d'allotjament), subepígraf 552 (Allotjaments turístics i altres de curta durada). L'exclusió comprèn a tota modalitat d'allotjament turístic, turisme rural i als habitatges d'ús turístic i en general tota modalitat que es pugui dur a terme en edificis o establiments amb ús característic residencial d'habitatge.

Per tot això:



-1 Els habitatges turístics i les llars compartides estan incloses dins la tipologia d'habitatges.O de residencial, en el cas que en un planejament concret s'hagi restringit normativament aquest concepte a l'ús d'habitatge. En cap cas es pot incloure l'habitatge turístic i les llars compartides dins la tipologia d'ús hotel·ler.

-2 En concordança amb el que s'estableix en l'apartat 5 de l'article 221-1 del DECRET 75 /2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, cal prohibir de manera expressa l'ús dels habitatges turístics i de les llars compartides, en una zona si aquesta és la voluntat del planificador, atès que si no es fa així, estarien permesos dins l'ús genèric d'habitatges i en tot cas*, la destinació d'un habitatge d'ús turístic i de les llars compartides ha de ser compatible amb la regulació dels usos del sector on estiguin situades.*

Marc legal de referència

Legislació urbanística

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer (en acrònim TRLUC).

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (enacrònim RLUC).

Planejament General vigent

- El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig del Camp aprovat definitivament endata 30 de novembre de 2006 i publicat al DOGC núm.4869 de data 25 d'abril de 2007 (en endavant, el "POUM de Mont-roig del Camp" o, simplement, el "POUM")

Justificacions per tramitar un Pla Especial d'Usos a l'empara de la legislació urbanística vigent

De conformitat amb l'article 67.2 del TRLUC, els plans especials urbanístics de desenvolupament previstos expressament en el planejament urbanístic general han d'ajustar llurs determinacions a les del pla que desenvolupen.

Per la seva banda, l'article 92.2.a) del RLUC, faculta a la redacció de plans especials en ordre a establir les limitacions d'usos necessàries per ordenar la incidència i els efectes urbanístics, ambientals i sobre el patrimoni urbà que les activitats produeixen sobre el territori, sense alteració dels principals usos establerts pel planejament general. I l'article 93.6 d'aquest mateix Reglament estableix que quan els plans especials tenen per objecte la regulació d'usos, de forma genèrica o singularitzada, els correspon establir la determinació dels usos prohibits així com, si s'escau, les mesures a adoptar per a la seva eradicació.

Contingut mínim del nou instrument urbanístic

D'acord amb l'article 69.1 del TRLUC, els plans especials urbanístics contenen les determinacions que exigeixen el planejament territorial o urbanístic corresponent o, a manca d'aquest, les pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols, les normes i els catàlegs que escaiguin.



Així mateix, l'article 94.1 del RLUC determina que els plans especials urbanístics estan integrats per la documentació escrita i gràfica adequada a llur naturalesa i finalitat. En qualsevol cas, hauran de contenir una memòria descriptiva i justificativa de la necessitat o conveniència del pla i de l'ordenació que aquest preveu i els plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin.

Haurà, entre d'altres, de modular els límits permesos de l'activitat, les condicions de compatibilitat amb d'altres usos confrontants i versar sobre la relació amb la proximitat als usos residencials en la modalitat d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

També haurà de regular les condicions urbanístiques d'emplaçament (ubicacions, accessos, distàncies amb d'altres usos o establiments i/o altres determinacions d'aquests usos i activitats, ...), amb l'objectiu de minimitzar, des d'una perspectiva urbanística, el possible impacte al ciutadà que la creixent proliferació d'aquesta activitat pugui presentar per al municipi, en aquelles zones o sectors on estigui admesa aquesta tipologia d'usos.

Delimitar àmbits on es pretengui alleugerir la pressió turística per buscar l'equilibri urbà i la diversificació que assegurin un encaix sostenible de l'activitat turística amb la resta d'activitats urbanes. La definició d'aquestes zones es farà ponderant l'oferta actual d'HUTs, el nombre de places ofertades, la saturació de l'espai públic i la morfologia urbana o l'especialització urbanística preferent de l'àmbit, i, la pèrdua d'habitatges per habitants locals en detriment d'habitants itinerants.

Marc legal de referència per la suspensió

Suspensió preceptiva

El marc de referència és el TRLUC, que regula els actes preparatoris per a la formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic. L'article 73.1 del TRLUC determina l'obligació de l'Ajuntament a acordar, la suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de construccions, d'instal·lacions o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic.

Termini de suspensió

Els efectes de la suspensió de tramitacions i llicències serà d'un any com a màxim (veure art. 74.1 TRLUC).

Extinció efectes de la suspensió

D'acord amb el que disposa l'article 103.4 del RLUC els efectes de la suspensió de tramitacions i llicències s'extingeix:

Automàticament pel transcurs del termini màxim previst.

En qualsevol cas, amb l'entrada en vigor de la figura de planejament la formulació de la qual hagi donat lloc a l'acord de suspensió, o en el seu cas, amb la denegació de l'aprovació de la figura de planejament.



En cas que l'Ajuntament acordi aixecar els efectes de l'acord de suspensió, en tot o part de l'àmbit afectat.

En el seu apartat 5 explicita la impossibilitat d'acordar noves suspensions potestatives per idèntica finalitat (mateixos objectius) sobre tot o part dels mateixos àmbits, fins que no hauran transcorregut tres anys des de la data d'extinció dels efectes.

Àmbits de suspensió de llicències i altres títols administratius habilitants

La suspensió de llicències i altres títols administratius habilitants s'estableix per a l'àmbit assenyalat en l'informe emès per l'Arquitecte Municipal.

Conclusions

La proliferació d'allotjaments turístics, i de les llars compartides, està provocant un desplaçament i la substitució de població local per població itinerant que pot incidir negativament en l'excessiva especialització del teixit urbà i generar una situació molt allunyada del que hauria de ser una ciutat que admeti la integració i la convivència de la diversitat.

Es proposa per l'àmbit únic, la suspensió potestativa de llicències urbanístiques, d'activitats i/o altres títols administratius habilitants d'habitatges d'ús turístic, amb la finalitat d'estudiarne la formació d'un pla especial urbanístic que determini les condicions urbanístiques d'emplaçament i d'ús dels habitatges d'ús turístic al municipi de Mont-roig del Camp per un termini màxim d'un any".

IV.- Els habitatges d'ús turístic han de ser conformes a l'ordenació d'usos del sector, és a dir, a l'ordenació urbanística.

Així, d'acord amb la Sentència 64/2018, de 14 de febrer, del Tribunal Superior de Justícia de Galícia (recurs 231/2017), es confirma la possibilitat de limitar usos per ordenació urbanística municipal: "El interés general demanda que el destino turístico de los pisos no perjudique ni el interés que la ordenación sectorial de los usos comporta ni incomoden a los propietarios de un edificio en régimen de propiedad horizontal que hayan adoptado el acuerdo correspondiente. Son medidas que tratan de hacer compatible el ejercicio de la actividad con el descanso de los vecinos, que también resulta un interés merecedor de protección".

Així mateix, caldrà tenir en compte també, en l'ordenació urbanística que es pugui determinar respecte als habitatges d'ús turístic, la doctrina establerta pel Tribunal Suprem en diverses sentències, com la Sentència de data 12 de desembre de 2018 (en relació al Decret 113/2015 de 22 de maig, que aprovava el Reglament dels habitatges vacacionals de la Comunitat Autònoma de Canàries), en quant a la necessitat de motivar de forma congruent i raonable les possibles limitacions o restriccions a l'exercici de l'activitat econòmica d'habitatges turístics, i les raons imperioses d'interès general que les puguin justificar, conforme amb la doctrina comunitària en aplicació de la Directiva de Serveis.

V.- El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig del Camp regula els usos permesos en els diferents sectors o zones en què es classifica el sòl del municipi .



De conformitat amb l'article 67.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant, TRLUC), els plans especials urbanístics de desenvolupament previstos expressament en el planejament urbanístic general han d'ajustar llurs determinacions a les del pla que desenvolupen.

D'acord amb l'article 69.1 TRLUC, els plans especials urbanístics contenen les determinacions que exigeixen el planejament territorial o urbanístic corresponent o, a manca d'aquest, les pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols, les normes i els catàlegs que escaiguin.

Per la seva banda, l'article 92.2.a) del Reglament de la Llei d'Urbanisme (aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol; en endavant, RLU), faculta a la redacció de plans especials en ordre a establir les limitacions d'usos necessàries per ordenar la incidència i

els efectes urbanístics, ambientals i sobre el patrimoni urbà que les activitats produeixen sobre el territori, sense alteració dels principals usos establerts pel planejament general. I l'article 93.6 d'aquest mateix Reglament estableix que quan els plans especials tenen per objecte la regulació d'usos, de forma genèrica o singularitzada, els correspon establir la determinació dels usos prohibits així com, si s'escau, les mesures a adoptar per a la seva eradicació.

Així mateix, l'article 94.1 del referit RLU determina que els plans especials urbanístics estan integrats per la documentació escrita i gràfica adequada a llur naturalesa i finalitat. En qualsevol cas, hauran de contenir una memòria descriptiva i justificativa de la necessitat o conveniència del pla i de l'ordenació que aquest preveu i els plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin.

VI.- En conseqüència, per tot l'exposat resulta justificat acordar la suspensió de l'atorgament de les llicències urbanístiques, d'activitats i altres títols administratius habilitants d'habitatges d'ús turístic (HUT's) i de les llars compartides, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació d'un pla especial urbanístic que determini les condicions urbanístiques d'emplaçament i d'ús dels habitatges d'ús turístic al nostre municipi (ubicacions, intensitats, accessos, distàncies amb altres usos o establiments i/o altres determinacions d'aquests usos i activitats, etc.).

VII.- Vist el plànol de delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de les esmentades llicències urbanístiques, d'activitats i altres títols administratius habilitants d'habitatges d'ús turístic i de les llars compartides, incorporat a l'expedient, a escala adequada i amb detall i claredat suficients.

Fonaments de dret:

1.- L'article 73.1 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer), estableix com a actes preparatoris, que **els òrgans competents per a l'aprovació inicial** de les figures del planejament urbanístic podran acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, la suspensió de l'atorgament de les llicències d'edificació, reforma i rehabilitació de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

2.- L'acord de suspensió de llicències s'ha de publicar en el Butlletí Oficial de la província, i ha d'explicitar l'abast de les llicències (així com comunicacions prèvies i declaracions responsables, en funció de quin sigui el títol administratiu habilitant que correspongui de conformitat amb la legislació



aplicable) que es suspenen i l'àmbit afectat, incorporant un plànol que l'identifiqui gràficament, en el qual aquest es grafia a l'escala adequada i amb detall i claredat suficients (art. 73.3 TRLUC i art. 102 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme).

Els acords de suspensió han de precisar també l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen (art. 102.2 Decret 305/2006).

El plànol ha de restar a disposició del públic en les oficines municipals al llarg del termini de suspensió (art. 102.3 Decret 305/2006).

En aquest supòsit, els efectes de la suspensió de llicències per a àmbits determinats no pot durar més d'un any. No obstant això, la seva durada serà de dos anys en cas d'acumulació amb el supòsit d'aprovació inicial de l'instrument de planejament. Un cop exhaurits els efectes de l'acord de suspensió, no se'n pot adoptar cap de nou, per al mateix àmbit i per a idèntica finalitat, fins que no hauran transcorregut tres anys des de la data d'exhauriment dels efectes (art. 74 TRLUC).

3.- L'article 104 del Reglament de la Llei d'Urbanisme ("Suspensió de procediments iniciats de tramitació d'instruments urbanístics o d'atorgament de llicències"), estableix al seu apartat 1r que un cop adoptats els acords de suspensió previstos en l'article 71 de la Llei d'urbanisme (actual article 73 del vigent Text refós), quan aquests constitueixin actuacions preparatòries de la formulació de plans de caràcter municipal, es produeix automàticament la interrupció dels procediments de tramitació urbanístics o d'atorgament de llicències que ja estiguessin iniciats, i s'ha de notificar l'acord de suspensió a les persones interessades en els procediments corresponents.

Així mateix, d'acord amb l'apartat 2n d'aquest mateix article 104, les persones que, amb anterioritat a la publicació dels acords de suspensió previstos en l'article 71 de la Llei d'urbanisme (actual article 73 del vigent Text refós), haguessin instat la tramitació dels procediments que restin suspesos com a conseqüència d'aquests acords, tenen dret a ser indemnitzats del cost oficial dels projectes i a la devolució, si s'escau, de les taxes municipals si, un cop aprovat definitivament el pla urbanístic es constata la incompatibilitat del projecte amb les determinacions del nou pla, i sempre que el projecte no fos manifestament contrari a la ordenació urbanística vigent en el moment de la seva presentació.

4.- L'òrgan municipal competent per a l'adopció del present acord de suspensió és la **Junta de Govern Local**, segons acord de delegació adoptat per Decret d'Alcaldia de data 08/08 /2023, de l'atribució que ostenta l'Alcalde/ssa de conformitat amb l'article 21.1 j) de la Llei de Bases de Règim Local.

La Junta de Govern Local acorda:

PRIMER.- Suspendre potestativament l'atorgament de les llicències urbanístiques, d'activitats i altres títols administratius habilitants d'habitatges d'ús turístic (HUT's) i de llar compartida, en totes les zones del terme municipal que admetin l'ús residencial, així com la tramitació de llicències d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació d'un pla especial urbanístic que determini les condicions urbanístiques d'emplaçament i d'ús dels habitatges d'ús turístic i de llar compartida, al municipi de Mont-roig del Camp (ubicacions, intensitats, accessos, distàncies amb altres usos o establiments i/o altres determinacions d'aquests usos i activitats, etc.), en l'àmbit que es grafia en el plànol de delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de les esmentades llicències i altres títols administratius habilitants d'habitatges d'ús turístic i de llar compartida, incorporat a l'expedient.



Tot això d'acord amb els informes, que figuren incorporats a l'expedient i ressenyats a la part expositiva del present acord.

A aquests efectes, s'adjunta **plànol de delimitació** de l'àmbit de suspensió de llicències urbanístiques, d'activitats i altres títols administratius habilitants d'habitatges d'ús turístic (HUT's) i de llar compartida, en totes les zones del terme municipal que admetin l'ús residencial, així com la tramitació de llicències d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, a l'escala adequada i amb el detall i claredat suficients, en compliment de l'art. 73.3 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, i art. 102 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol). El plànol restarà a disposició del públic en les oficines municipals al llarg del termini de suspensió.

D'acord amb l'informe dels serveis tècnics d'Urbanisme, la suspensió de llicències i altres títols administratius habilitants s'estableix per al següent àmbit:

Àmbit únic: tot el terme municipal (plànol adjunt). Tot això a l'empara de l'establert a l'article 73.1 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer), i de conformitat amb els requisits formals i procedimentals previstos legalment.

La suspensió potestativa de l'atorgament de les referides llicències i altres títols administratius habilitants abasta també la d'aquells altres títols administratius habilitants que vinguin referits a l'execució d'obres i/o instal·lacions per al desenvolupament de l'activitat d'habitatge d'ús turístic (HUT) i de llar compartida. No obstant, queden excloses d'aquesta suspensió les transmissions i canvis de titularitat de llicències urbanístiques, d'activitats i altres títols administratius habilitants d'habitatges d'ús turístic i de llar compartida preexistents, excepte quan aquests tràmits comportin aparellada la seva ampliació o modificació substancial per a l'exercici de la referida activitat d'habitatge d'ús turístic o de llar compartida.

Els efectes d'aquesta suspensió de llicències, comunicacions i altres títols administratius habilitants no poden durar més d'un any. No obstant això, la seva durada serà de dos anys en cas d'acumulació amb el supòsit d'aprovació inicial de l'instrument de planejament. Un cop exhaurits els efectes de l'acord de suspensió, no se'n pot adoptar cap de nou, per al mateix àmbit i per a idèntica finalitat, fins que no hauran transcorregut tres anys des de la data d'exhauriment dels efectes art. 74 TRLUC).

SEGON.- Publicar el present acord en el Butlletí Oficial de la Província de Tarragona, en un diari de major difusió de la població, en la pàgina web i en el tauler d'anuncis d'aquesta Corporació.

L'expedient restarà a disposició de qualsevol interessat en el Departament d'Urbanisme de l'Ajuntament de Mont-roig del Camp, c/ de Soria, núm. 14, 43892 de Miami Platja (Tarragona).

TERCER: Comunicar l'acord de suspensió al departament competent de la Generalitat de Catalunya i donar compte al Departament d'Urbanisme de l'Ajuntament.

QUART.- Encarregar a la Regidoria d'Hisenda, Urbanisme, Gestió Interna i Govern Obert que, en el termini d'un any, elabori un pla especial urbanístic que determini les condicions urbanístiques d'emplaçament i d'ús dels habitatges d'ús turístic i de llar compartida, en totes les zones del terme municipal que admetin l'ús residencial, així com la tramitació de llicències d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial (ubicacions, intensitats, accessos, distàncies amb altres usos o establiments i/o altres determinacions d'aquests usos i activitats, etc.), al municipi de Mont-roig del Camp.



Annex : Plànol de delimitació de l'àmbit corresponent a l'acord de suspensió potestativa de llicències amb la finalitat de redactar un pla especial urbanístic.

I perquè així hi consti, als efectes oportuns, emeto el present certificat per ordre i amb el vist i plau del Sr. Alcalde, amb l'excepció prevista a l'article 206 del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals aprovat pel Reial Decret 2568/1986, de 28 de novembre.

La Secretària vist i plau, l'Alcalde

Aránzazu Sorlí Pons Fran Morancho López

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

